

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE - DÉPARTEMENT DU HAUT-RHIN
PLAN LOCAL D'URBANISME DE
LEIMBACH

5 - ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLU
APPROUVÉE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL LE 11 MARS 2026

P.L.U. APPROUVÉ PAR DÉLIBÉRATION
DU CONSEIL MUNICIPAL LE 24 MARS 2025

LE MAIRE

SOMMAIRE

RAPPEL DU CODE DE L'URBANISME ACTUALISÉ SUITE À LA LOI DITE «GRENELLE 2».....	4
PRÉAMBULE.....	5
ORIENTATION N°1 : SITE DE LA RUE DE LA CHAPELLE.....	6
1. DESSERTE, ESPACE PUBLIC ET STATIONNEMENT	8
2. INTÉGRATION ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.....	10
3. PALETTE D'OFFRE EN HABITAT	12
ORIENTATION N°2 : LE SECTEUR NE	14
1. ACCÈS ET DESSERTE	15
2. INTÉGRATION ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.....	16
ORIENTATION N°3 : CADRE DE VIE.....	17
1. POURSUIVRE LA VALORISATION DU PATRIMOINE ET DES POSSIBILITÉS DE PROMENADE	17



RAPPEL DU CODE DE L'URBANISME

ARTICLE L151-1 ET ARTICLE L151-2

CRÉÉ PAR ORDONNANCE N°2015-1174 DU 23 SEPTEMBRE 2015 - ART.

Le plan local d'urbanisme respecte les principes énoncés aux articles L. 101-1 à L.101-3 du code de l'urbanisme. Il comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des **orientations d'aménagement et de programmation**, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques.

ARTICLE L151-6

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

ARTICLE L151-7

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

ARTICLE L152-1

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.

Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.

PRÉAMBULE

Les *Orientations d'Aménagement et de Programmation* font partie intégrante du Plan Local d'Urbanisme au même titre que le Règlement et le Plan de Zonage.

Conformément à l'article L.152-1 du Code de l'Urbanisme, toutes opérations d'aménagement et de construction doivent être compatibles avec les *Orientations d'Aménagement et de Programmation*.

Tout permis d'aménager ou permis de construire devra satisfaire aux objectifs définis par les *Orientations d'Aménagement et de Programmation* en proposant des modalités de concrétisation précises et respectueuses de l'esprit des *Orientations d'Aménagement et de Programmation*.

Ainsi, si les solutions de concrétisation des objectifs de l'OAP proposées par les permis d'aménager ou permis de construire peuvent quelque peu différer des schémas illustratifs du présent dossier, l'économie générale de l'*Orientations d'Aménagement et de Programmation* est intangible.



ORIENTATION N°1 : SITE DE LA RUE DE LA CHAPELLE

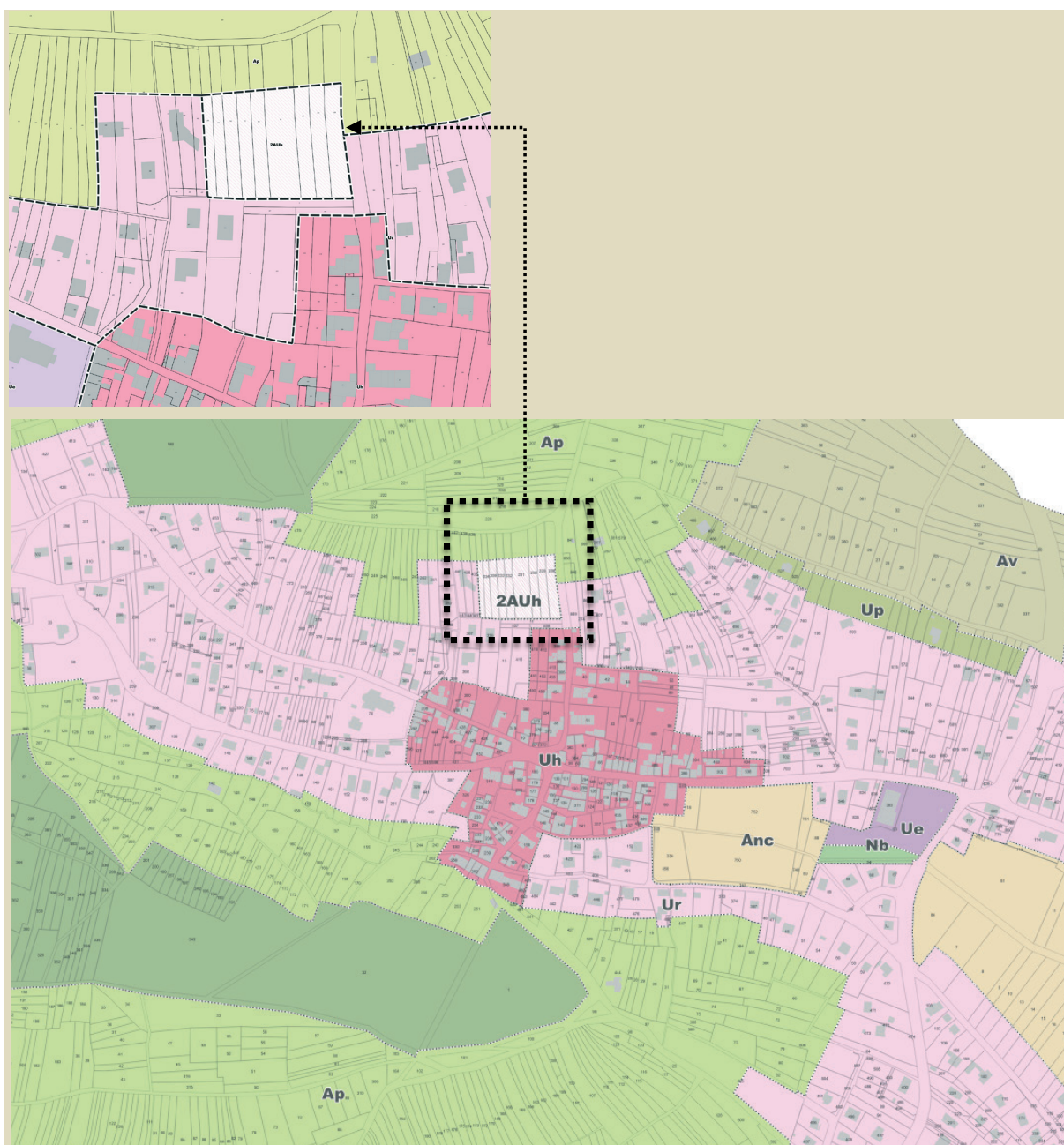
L'orientation n°1 couvre le site AU d'une surface de 50,8 ares inscrit au plan de zonage, ainsi que ses abords.

Elle est composée de 3 objectifs :

1. Desserte, espace public et stationnement ;
2. Phasage et conditions d'ouverture, de urbanisation ;
3. Intégration environnementale et paysagère ;
4. Palette d'offre en habitat.

Secteur 2AUh

Surface de 50,8 ares



1.1 DESSERTE, ESPACE PUBLIC ET STATIONNEMENT

L'organisation viaire du site est conçue pour assurer une desserte interne et un cadre de vie paisible et propice à la convivialité.

La qualité paysagère des espaces vise un objectif esthétique, mais aussi de bien-être. Elle doit favoriser un rapport positif au chez-soi que forment le quartier et le village dans son ensemble.

Pour atteindre ce but, il convient de faciliter une ambiance de l'espace public faite de sécurité, d'agrément et d'éléments facilitant le désir d'appropriation du lieu.

L'*Orientation d'Aménagement et de Programmation* fixe les objectifs suivants qui se doivent d'être concrétisés par les projets d'urbanisation des sites :

1. Desserte de la zone AU :

- Le profil de la rue desservant les habitations du site d'extension urbaine doit être conçu dans une logique de desserte interne sans transit. La rue sera d'une largeur maximale de 5 mètres et sans trottoirs comprenant de manière privilégiée une rigole centrale.

Sa conception visera à atteindre une ambiance de «zone de rencontre» (Spielstrasse) à la vitesse limitée à 20 km / heure et mettant sur un même plan les véhicules roulants, les piétons et cyclistes.

2. Organisation du stationnement viaire pour éviter les conflits d'usage et l'omniprésence visuelle de l'automobile :

- La rue ne permettra pas le stationnement linéaire. Elle comprendra une aire de stationnement en bataille ou en épi permettant le stationnement de 4 à 6 voitures, ceci idéalement combiné avec l'espace de retournement.

Ces niches seront dédiées au stationnement visiteurs ou à celui des riverains et elles seront complémentaires des capacités de stationnement privatives définies par le règlement.

Ces niches de stationnement seront enserrées dans un ensemble arbustif champêtre rythmant le paysage des rues.

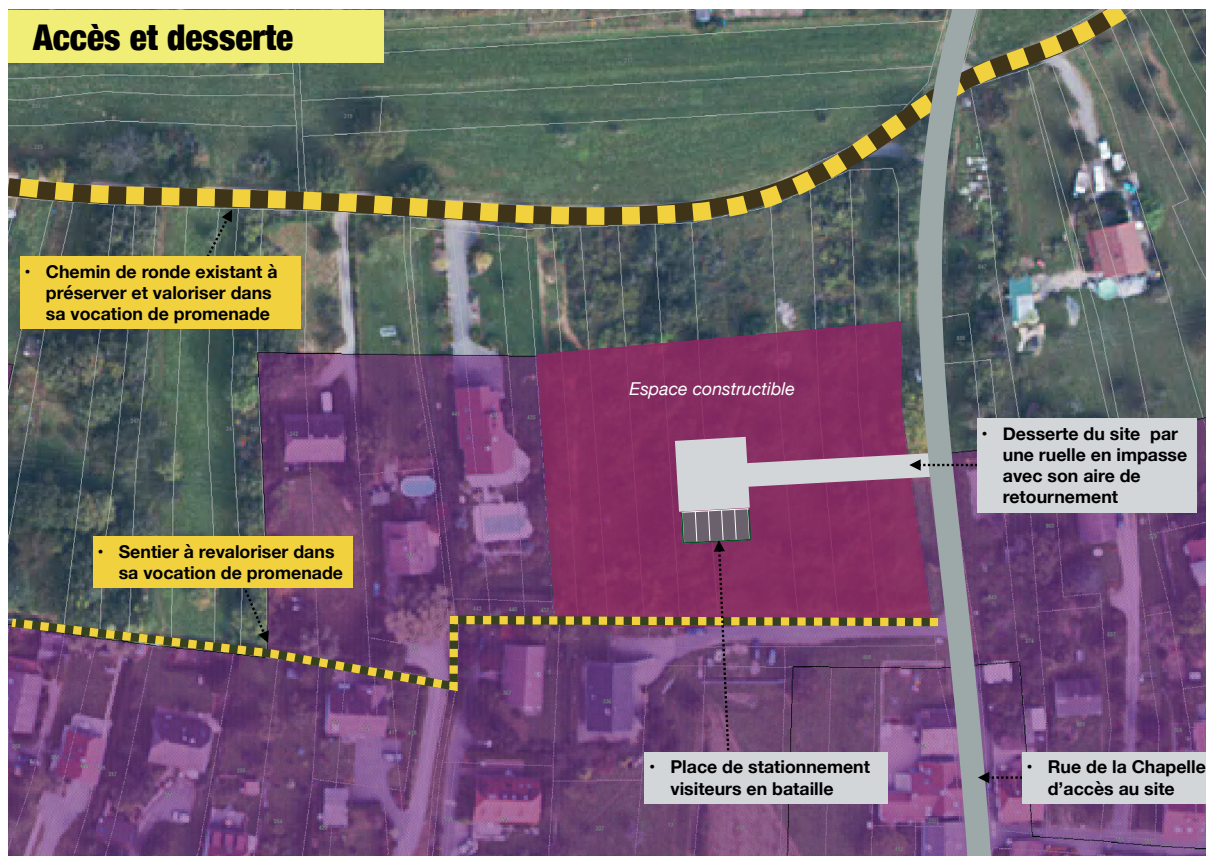
1.2 PHASAGE ET CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION

1. L'urbanisation du site doit se faire par tranche d'une taille minimale de 0,35 hectare.

Chaque tranche devra être conçue dans le respect de l'ensemble des prescriptions de l'OAP et anticiper de ce fait les bonnes conditions d'intégration des tranches suivantes.

2. Ces tailles minimales ne s'appliquent pas aux éventuels reliquats en phase finale d'aménagement du site.

Accès et desserte



Profil de voirie

Le choix d'une rue au statut d'espace de rencontre

UN PROFIL DE VOIRIE POUR UNE RUE APAISÉE

5 mètres de largeur de voirie



Rigole centrale d'environ 40 cm de large



Zone de Rencontre



LEIMBACH

1.3 INTÉGRATION ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Le concept d'aménagement paysager vise à imprégner l'urbanisation du caractère champêtre majeur qui la caractérise. De plus, l'objectif poursuivi est de tirer parti de l'urbanisation du site pour lui conférer une vocation de promenade intégrée au village.

Le plan ci-contre présente le détail des prescriptions paysagères de l'OAP.

De manière spécifique, concernant les limites séparatives côté rue et côté espace naturel, elles seront traitées de manière champêtre :

- Soit laissées ouvertes et le cas échéant agrémentées d'une palissade en bois très aéré ;
- Soit faites d'une haie à feuillage caduc de type charmille pouvant, le cas échéant, être doublée d'un grillage, étant posé côté intérieur des parcelles sur les limites situées le long du sentier de promenade.

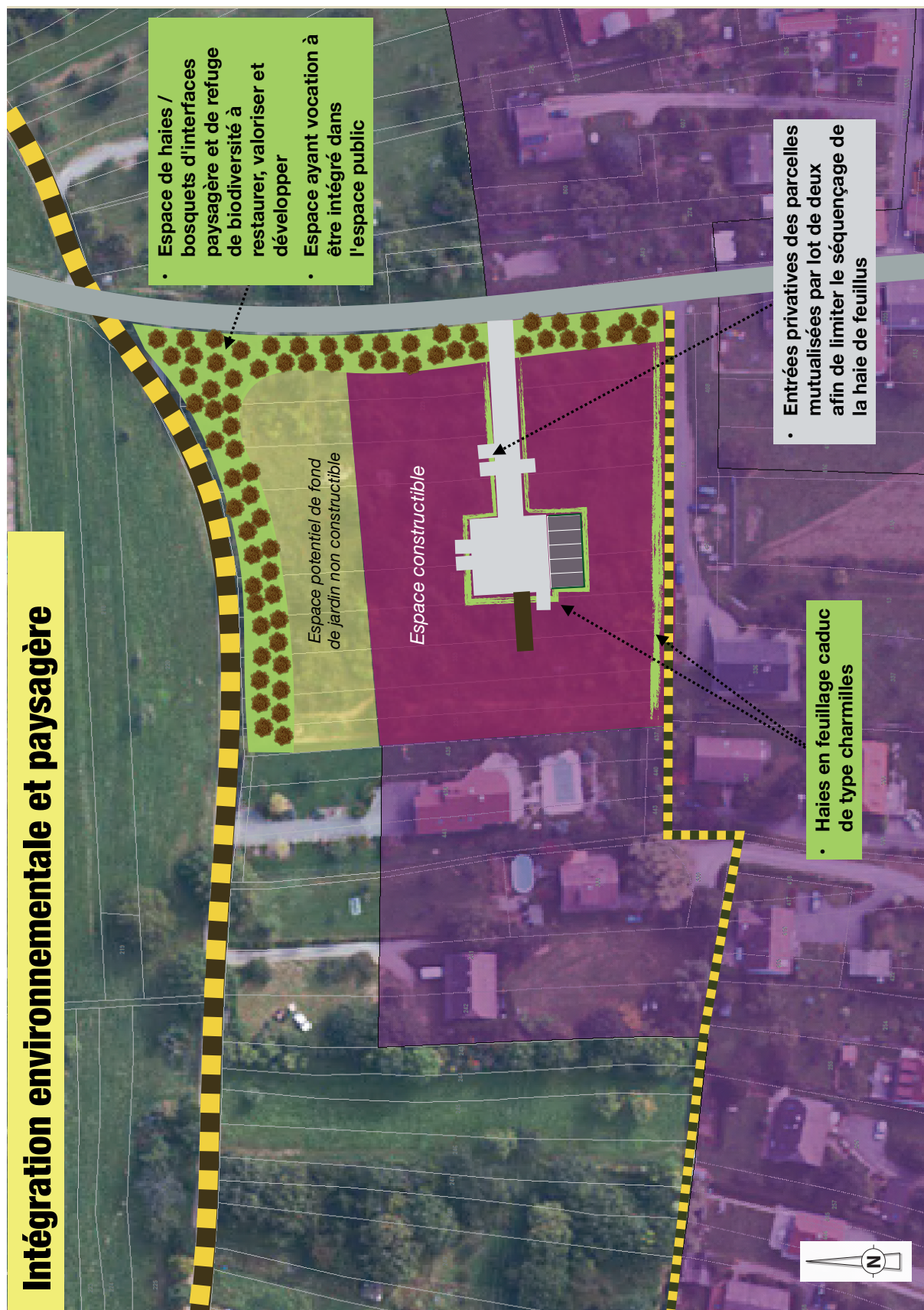
Concernant les espaces de jardins, ils seront plantés d'arbres fruitiers, idéalement de type hautes tiges rustiques et / ou d'ensemble arbustifs support et refuge de biodiversité dans le respect des préconisations du tableau suivant :

ARBUSTES POUR HAIES BOGÈRES		GRAMINÉES	
Nom botanique	Nom commun	Nom botanique	Nom commun
• Amelanchier 'ballerina'	• Amélanchier	• Carex	• Laiche
• Berberis vulgaris	• Epine-vinette	• Calamagrostis	• Calamagrostis
• Buxus sempervirens	• Buis	• Festuca	• Fétuque
• Crataegus laevigata, monogynas	• Aubépines	• Molinia arundinacea (altissima)	• Molinie
• Cornus alba, mas, sanguinea ...	• Cornouiller	• Panicum	• Panic érigé
• Corylus avellana	• Noisetier	• Pennisetum	• Herbe aux écouvillons
• Euonymus europaeus	• Fusain d'europe	• Phragmites australis	• Roseaux
• Ilex aquifolium	• Houx		
• Genista	• Genêts		
• Ligustrum vulgare, ovalifolium...	• Troène commun		
• Potentilla fruticosa	• Potentille		
• Prunus domestica, spinosa...	• Prunellier		
• Ribes sanguinea, vulgare...	• Groseilliers		
• Rosa canina, gallica	• Rosiers		
• Rubus odoratus, spectabilis...	• Ronces		
• Salix eleagnos, cinerea, purpurea...	• Saules		
• Symphoricarpos	• Symphorine		
• Viburnum davidii, lantana, opulus, plicatum...	• Viornes		

Concernant les niches de stationnement, elles seront également bordées par une haie à feuillage caduc de type charmille. L'éventuelle pose de grillage par les riverains devra se faire côté privé de la haie.

Concernant l'architecture des constructions, elle peut être traditionnelle ou moderne, mais le jeu des tonalités et des matériaux doit respecter l'ambiance champêtre visée pour le lieu.

Intégration environnementale et paysagère



1.4 PALETTE D'OFFRE EN HABITAT

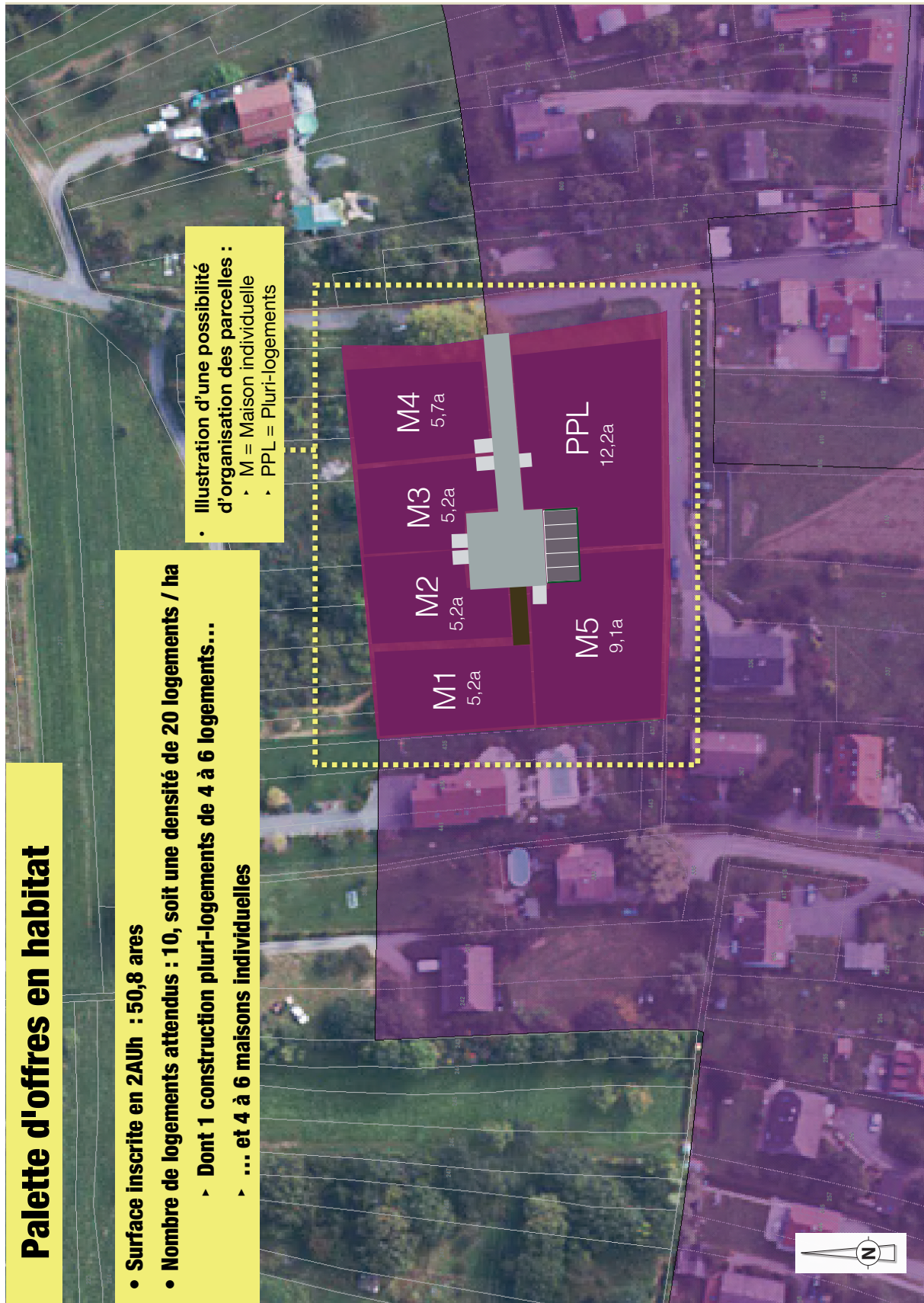
En matière d'habitat, l'*Orientation d'Aménagement et de Programmation* fixe les objectifs suivants qui se doivent d'être concrétisés par les projets d'urbanisation du site :

1. Une production minimale de logements à l'hectare :
 - L'ambition d'une gestion parcimonieuse de l'espace et l'objectif de préserver un urbanisme de village impliquent une production de 10 logements pour les 51 ares de site de la Chapelle, soit une densité de 20 logements à l'hectare conformément aux attendus SCOT Thur-Doller.
 - L'opération (permis d'aménager ou permis de construire) devra être menée de manière globale, couvrir au moins 80 % de la surface du site et garantir le respect d'un quota de 20 logements à l'hectare :
 - Sont prise en compte dans le calcul de densité du nombre de logements à produire par hectare, les terrains à bâtir, les espaces privatifs, les voiries et leurs abords paysagers ;
 - Ne sont pas prise en compte dans le calcul de densité du nombre de logements à produire par hectare, les espaces publics paysagers supports de biodiversité et de cheminements de promenades.
2. Une typologie de logements équilibrée et particulièrement attractive pour les jeunes ménages et facile à vivre pour les personnes âgées :
 - L'opération prendra en compte les enjeux socio-démographiques du territoire et proposera une palette d'offre en habitat particulièrement attractive pour les jeunes ménages et facile à vivre pour les personnes âgées.
 - Pour ce faire, elle comprendra 4 à 6 maisons individuelles et une maison pluri-logements de 4 à 6 logements.
3. Une conception judicieuse de l'implantation du bâti et des ouvertures pour assurer la qualité du chez-soi et des relations de voisinage
 - L'implantation des constructions et des ouvertures fera l'objet d'une réflexion approfondie pour optimiser le respect de l'intimité des habitants.
 - La localisation des «maisons pluri-logements» ou de l'habitat individuel dense visera à la fois à privilégier la perception d'un espace aéré et ouvert et à limiter le sentiment de promiscuité pour conforter le bien-être chez soi de tous.
4. Une conception de la «maisons pluri-logements» adaptée à l'idée de vivre en village et de pouvoir vivre et manger dehors :
 - La maison pluri-logements comprendra de 4 à 6 logements.
 - La maison pluri-logements offrira un jardinet d'une taille minimale proche d'un are à au moins 3 à 4 logements.
 - Les éventuels logements dépourvus de jardinet disposeront d'une terrasse dimensionnée (véritable pièce d'extérieur) pour pouvoir manger dehors de manière confortable, soit environ 9m².
 - La maisons pluri-logements disposera d'espaces de rangement fonctionnels et d'accès de plain-pied (cellier, garage à vélo...).

Palette d'offres en habitat

- Surface inscrite en 2AUh : 50,8 ares
- Nombre de logements attendus : 10, soit une densité de 20 logements / ha
 - Dont 1 construction pluri-logements de 4 à 6 logements...
 - ... et 4 à 6 maisons individuelles

- Illustration d'une possibilité d'organisation des parcelles :
 - M = Maison individuelle
 - PPL = Pluri-logements



ORIENTATION N°2 : LE SECTEUR Ne

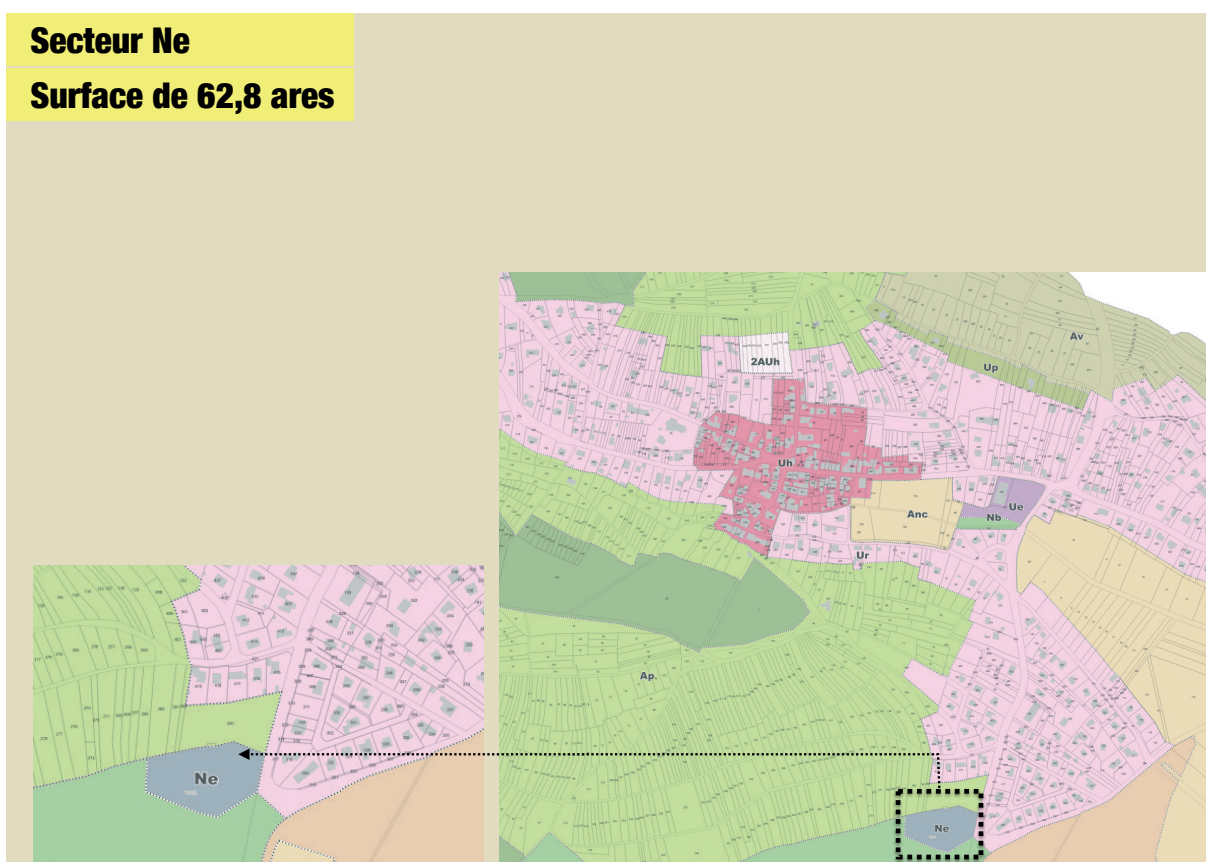
L'orientation n°2 couvre le secteur Ne défini au plan de zonage.

Elle est composée de 2 objectifs :

1. Accès et desserte ;
2. Intégration environnementale et paysagère ;

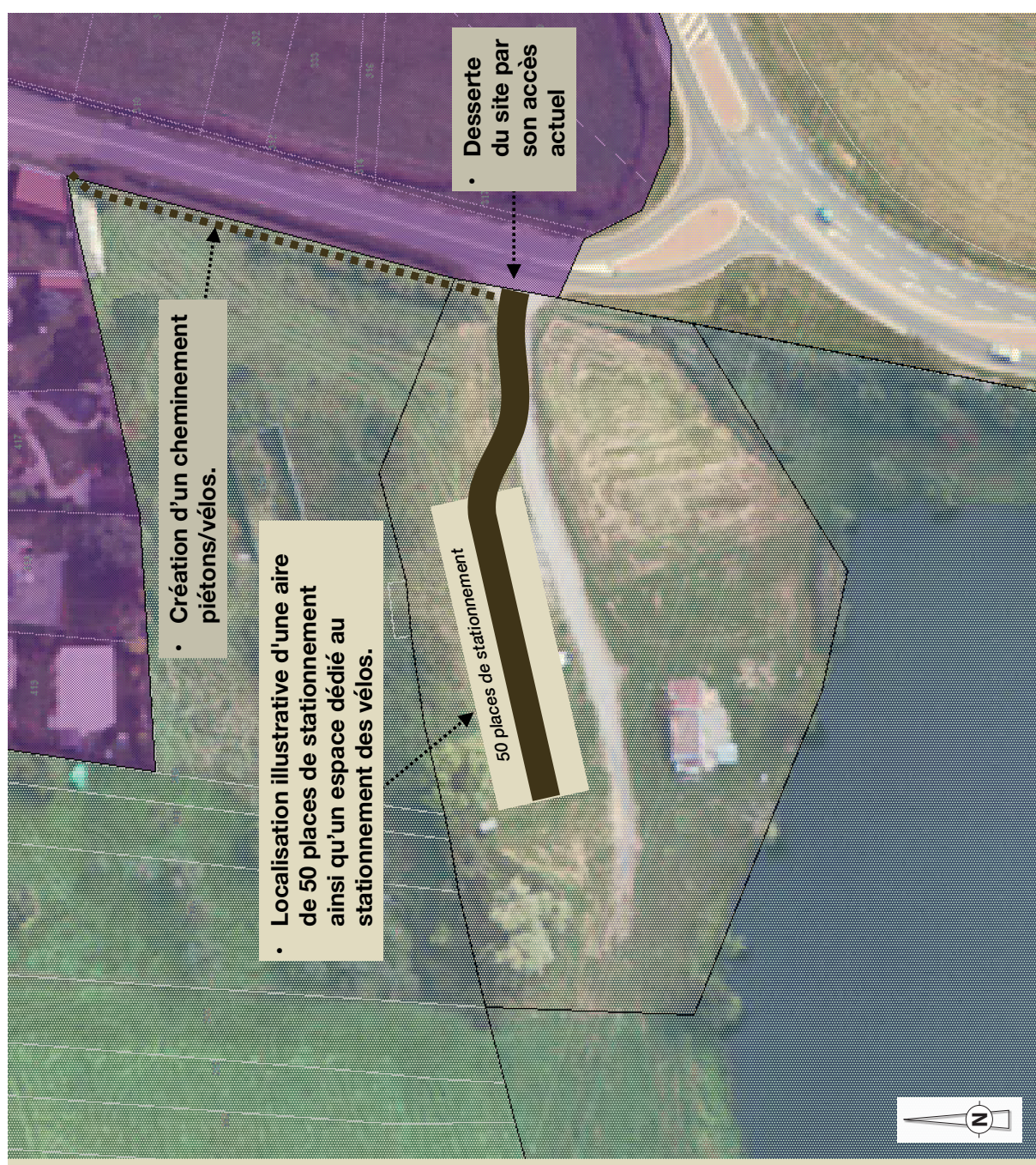
Secteur Ne

Surface de 62,8 ares



2.1 ACCÈS ET DESSERTE

Les prescriptions de l'orientation n°2 en matière d'accès et de desserte sont définies sur le schéma ci-dessus :



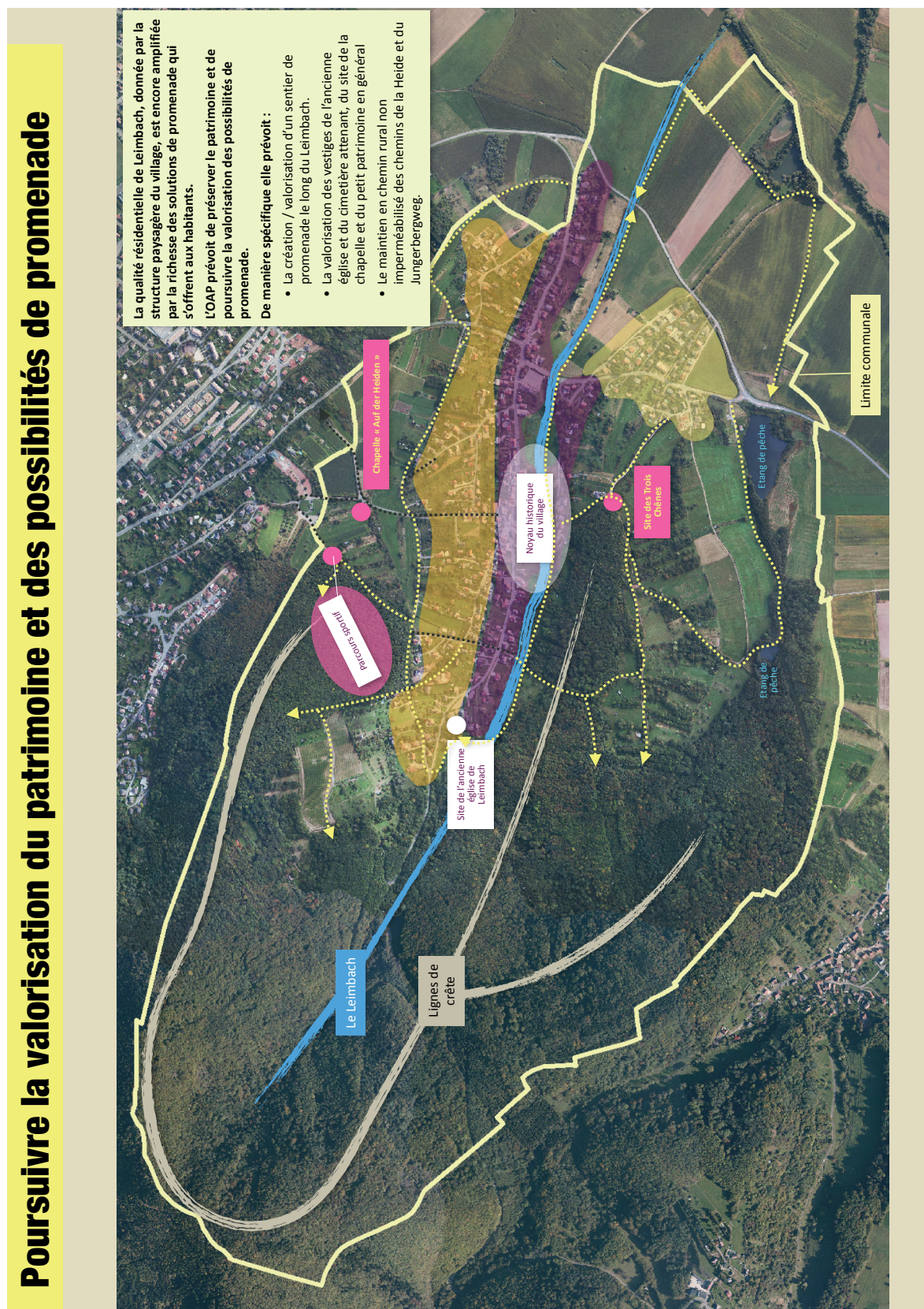
2.2 INTÉGRATION ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les prescriptions de l'orientation n°2 en matière d'intégration environnementale et paysagère sont définies sur le schéma ci-dessus :



ORIENTATION N°3 : CADRE DE VIE

Les prescriptions de l'orientation n°3 sont définies sur le schéma ci-dessus:



PRAGMA-SCF

38 rue de la Chambre ■ 67360 GOERSDORF

tel : 03 69 81 26 49 ■ info@pragma-scf.com ■ www.pragma-scf.com